

Quartier Starhemberg - Geschichte bewahrt. Zukunft gebaut. Jetzt bezugsbereit.



Objektnummer: 5612/267

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	158,47 m ²
Nutzfläche:	280,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	2.680.000,00 €
Betriebskosten:	372,11 €
USt.:	37,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate







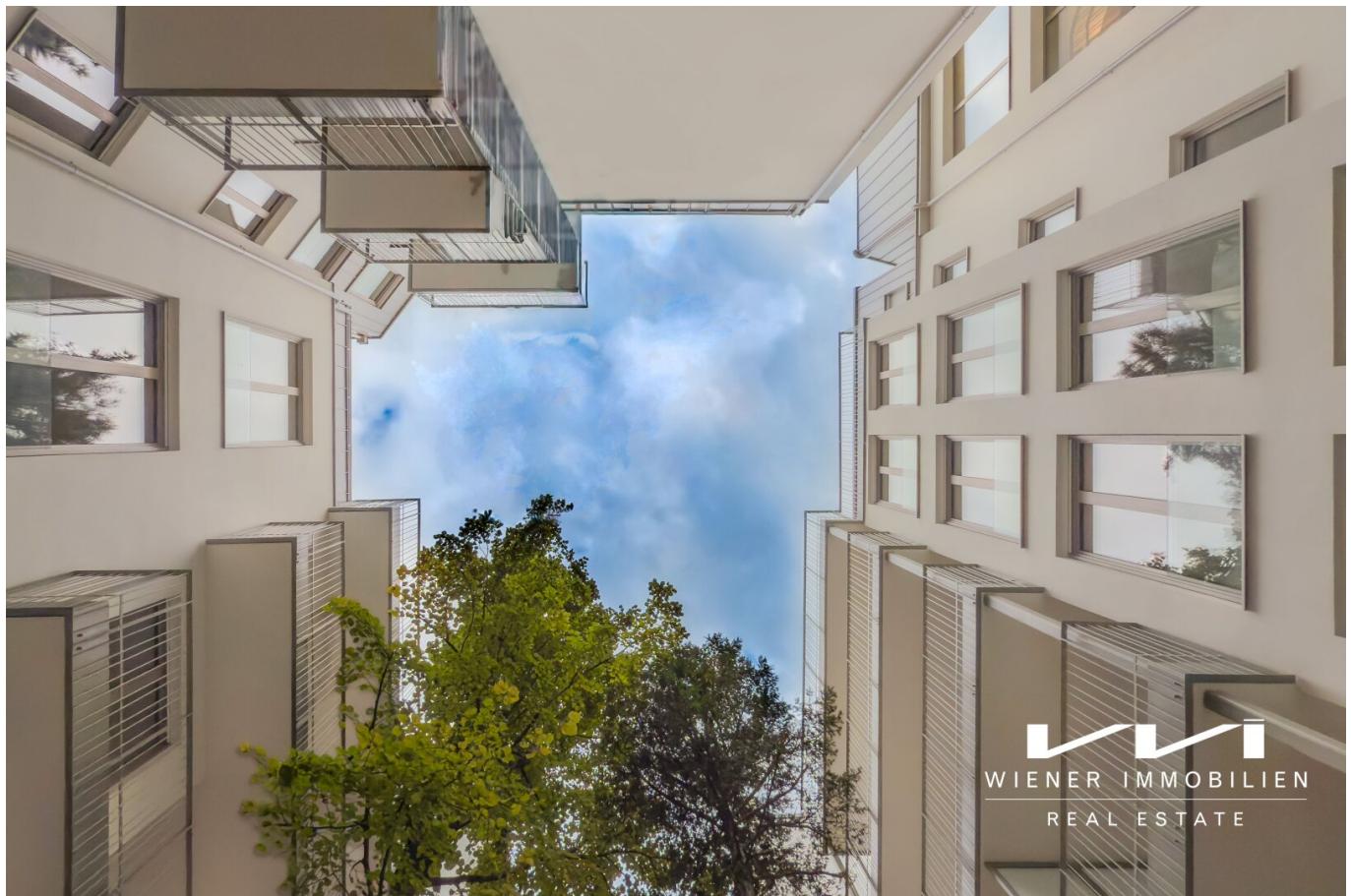
WVI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



WVI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

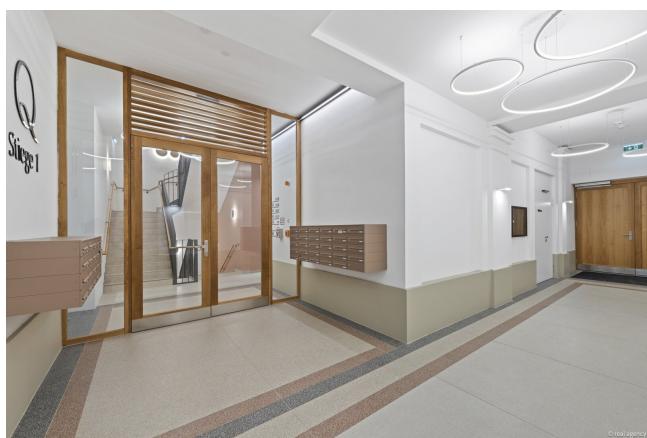


WVI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE





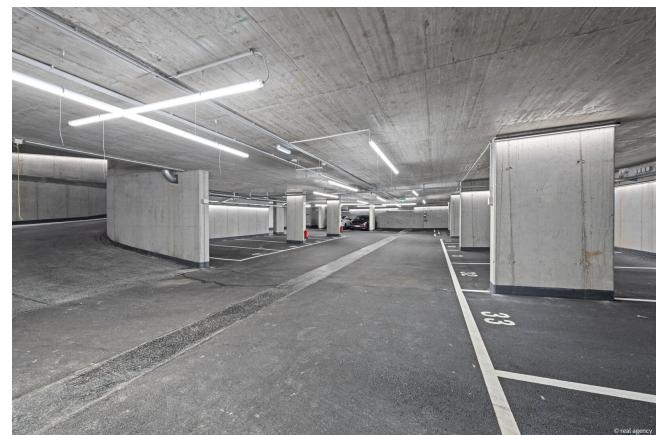
© real agency



© real agency



© real agency



© real agency



Börsegasse 12/M1 • 1010 Wien

T: +43 1 512 22 27

*Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeträßen
in bester Lage Wiedens.*

office@wi.immo
www.wi.immo



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Antragstellung von Immobilien. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Liegenschaften und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Liegenschaften haben symbolhaften Charakter.

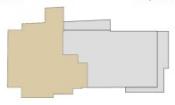
0m 1m 5m
M = 1:75 bei Format DIN A3

Planstand: 2023-09-04

Q
QUARTIER STARHEMBERG

TOP 219
1. Dachgeschoss
Fav. 58-60, Stiege 2

Top	219
01 Vorräum	11,48 m ²
02 Bad	10,27 m ²
03 Küche	22,26 m ²
04 Wohnzimmer	28,25 m ²
05 Zimmer	12,14 m ²
06 Gang	9,18 m ²
07 Zimmer	17,67 m ²
08 Abstellraum	5,53 m ²
09 Zimmer	18,45 m ²
10 Schrankraum	6,94 m ²
11 Bad	13,78 m ²
12 Vorräum	2,55 m ²
Wohnräume	158,50 m²
13 Terrasse	12,76 m ²
14 Terrasse	84,71 m ²
15 Terrasse	6,07 m ²
Terrasse	103,54 m²
16 Balkon	15,31 m ²
17 Balkon	7,74 m ²
Balkon	23,05 m²



Exklusivvertrieb
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wiimm.com

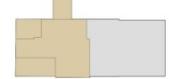


QUARTIER STARHEMBERG

TOP 219

Dachterrasse
Fav. 58-60, Stiege 2

Top	219
01 Vorraum	11,48 m ²
02 Bad	10,27 m ²
03 Küche	22,26 m ²
04 Wohnzimmer	28,25 m ²
05 Zimmer	12,14 m ²
06 Gang	9,18 m ²
07 Zimmer	17,67 m ²
08 Abstellraum	5,53 m ²
09 Zimmer	18,45 m ²
10 Schrankraum	6,94 m ²
11 Bad	13,78 m ²
12 Vorraum	2,55 m ²
Wohnräume	158,50 m²
13 Terrasse	12,76 m ²
14 Terrasse	84,71 m ²
15 Terrasse	6,07 m ²
Terrasse	103,54 m²
16 Balkon	15,31 m ²
17 Balkon	7,74 m ²
Balkon	23,05 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wiimmo.co



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauprozesse variieren können.
Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Antragstellung von Baubehörden. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des
Liegevertrages und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.

0m 1m 5m
M = 1:75 bei Format DIN A3

Planstand:
2023-09-04



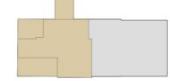
QUARTIER STARHEMBERG

TOP 219

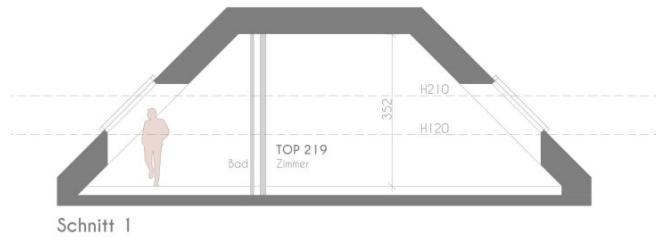
1. Dachgeschoss

Fav. 58-60, Stiege 2

Top	219
01 Vorraum	11,48 m ²
02 Bad	10,27 m ²
03 Küche	22,26 m ²
04 Wohnzimmer	28,25 m ²
05 Zimmer	12,14 m ²
06 Gang	9,18 m ²
07 Zimmer	17,67 m ²
08 Abstellraum	5,53 m ²
09 Zimmer	18,45 m ²
10 Schrankraum	6,94 m ²
11 Bad	13,78 m ²
12 Vorraum	2,55 m ²
Wohnräume	158,50 m²
13 Terrasse	12,76 m ²
14 Terrasse	84,71 m ²
15 Terrasse	6,07 m ²
Terrasse	103,54 m²
16 Balkon	15,31 m ²
17 Balkon	7,74 m ²
Balkon	23,05 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATEWIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wiimm.com

Schnitt 1

Vordringlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Co-Mafie, die im Zuge der Umbauprozesse variieren können.
Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Antragstellung von Baubewilligungen. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des
Liegevertrages und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Liegeverträge haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m
M = 1:75 bei Format DIN A3

Planstand:
2023-09-04



QUARTIER STARHEMBERG

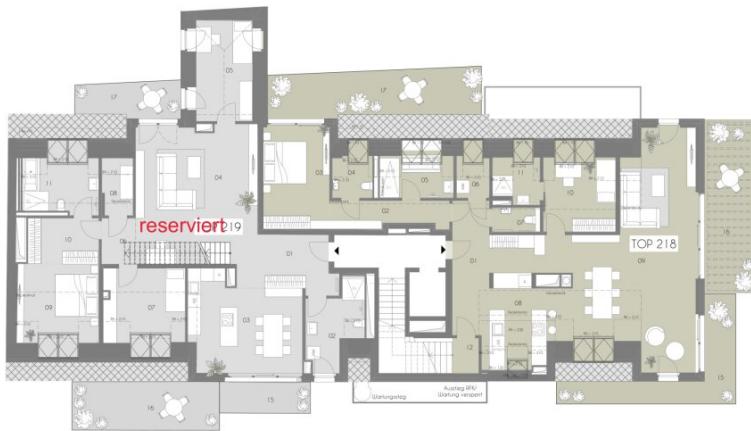
1. Dachgeschoß

Geschößpläne

Fav. 58-60, Stiege 2

TOP	218
Wohnraum	154,16 m ²
Terrasse	73,34 m ²
Balkon	40,22 m ²

TOP	219
Wohnraum	158,50 m ²
Terrasse	103,54 m ²
Balkon	23,05 m ²



Vorbehaltlich technisch erforderlicher Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbaumaßnahmen variieren können; der Plan dient zur Information und nicht für die Antragstellung von Baubewilligungen. Die dargestellte Mobiliarierung ist nicht Bestandteil des Liegenschaften und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m 10m
M = 1:150 bei Format DIN A3

Planstand:
2023-09-04



WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 435 10
office@wiimmo.com



QUARTIER STARHEMBERG

2. Dachgeschoß

Geschößpläne

Fav. 58-60, Stiege 2

TOP	218
Wohnraum	154,16 m ²
Terrasse	73,34 m ²
Balkon	40,22 m ²

TOP	219
Wohnraum	158,50 m ²
Terrasse	103,54 m ²
Balkon	23,05 m ²



Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

0m 1m 5m 10m
M = 1:150 bei Format DIN A3

Planstand:
2023-09-04



Vorbehaltlich technisch rechender Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Antragstellung von Baubewilligungen. Die dargestellte Mobiliarierung ist nicht Bestandteil des Lebendmusters und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben ambulanten Charakter.

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wiimm.com



QUARTIER STARHEMBERG

Geschoßplan

Favoritenstraße 58-60

Stiege 1-2

Graf-Starhemberg-Gasse 31

Stiege 3-5



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Planstand:
2023-03-30



Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 413 10
office@wi.immo



Objektbeschreibung

Quartier Starhemberg - Gut behütet wohnen

Im Herzen des 4. Bezirks, direkt an der Favoritenstraße zwischen Theresianum und Alois-Drasche-Park, **entstand** ein außergewöhnliches Wohnensemble: das historische Wohnquartier Starhemberg - **jetzt vollendet und bezugsbereit**.

Das Quartier umfasst fünf Baukörper, darunter vier revitalisierte Gründerzeithäuser und die ikonische Huffabrik. Im Mittelpunkt: ein weitläufiger, wunderschön begrünter Innenhof, der als grüne Oase mitten in der Stadt neue Maßstäbe setzt.

Exklusive Lage im Herzen eines der begehrtesten Wiener Wohnbezirke

- Hervorragende öffentliche Anbindung: U1, Autobuslinie 13A, mehrere Straßenbahnlinien sowie S-Bahn. Flughafenverbindungen und der Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Erstklassige Infrastruktur für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe.
- Vielfältiges gastronomisches Angebot mit Restaurants, Cafés, traditionellen Wirtshäusern und vielem mehr.
- Zahlreiche renommierte Bildungseinrichtungen in direkter Umgebung: Theresianum, Diplomatische Akademie, Sir-Karl-Popper-Schule, Volksschule St. Elisabethplatz u. a.

Das Penthouse

+ Großzügige Raumauflteilung

- + Sensationelle Raumhöhe mit über 3,50m
- + Absolute Ruhe durch Innenhoflage
- + Mehrere Freiflächen mit Grün- und Fernblick auf Wohnebene
- + Sensationelle Rooftop Terrasse mit Grünblick
- + Anschlüsse für Outdoor-Küche und Dusche auf Rooftop Terrasse vorhanden
- + SwimSpa oder Pool auf Rooftop auf Sonderwunsch möglich
- + Natürlich belichtete Bäder und WCs

Die Ausstattung

- + Hochwertiger Parkett (geölter Dielenboden in Eiche)
- + Keramikausstattung der Firma Laufen
- + Armaturen der Firma Dornbracht
- + Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung
- + Klimaanlage
- + Video-Gegensprechanlage
- + Vorbereitung für Alarmanlage
- + 2-stöckige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen plus Möglichkeit zur E Ladestation

Zu dieser Wohnung kann ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage zum Preis von 50.000 € erworben werden.

BK: 30,54 € + 10 % USt

Rücklage: 4,00 €

Gesamtkosten/Monat: 40,65 €

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 225,75 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 125,42 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 45,61 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 22,80 zzgl. 10 % USt

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <500m
 Klinik <1.000m
 Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <1.000m
 Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
 Bank <500m
 Post <500m
 Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
 U-Bahn <500m
 Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap